

# Corriere della Sera - Martedì 14 Febbraio 2023

## Casa, il mutuo batte ancora l'affitto

### Cosa è cambiato per tassi e canoni

#### Famiglie

di Gino Pagliuca

**Nonostante i rialzi Bce, un prestito a 30 anni costa meno dei canoni di locazione**

Cercare una casa per chi non possa contare su buon reddito e corposi risparmi, situazione che ad esempio ben di rado hanno i giovani, oggi è difficile perché a fronte di prezzi delle case che forse stanno smettendo di salire ma per il momento non scendono nemmeno, bisogna fare i conti con l'impennata del tasso dei mutui mentre l'alternativa dell'affitto deve fare i conti con l'aumento dei canoni. In questo momento però per chi abbia una disponibilità di risorse pari ad almeno il 20% del prezzo per l'acquisto un mutuo a 30 anni costa ancora meno del canone di locazione. Un dato che vale per tutte le grandi città, con la sola eccezione delle aree di pregio, dove di norma il rendimento degli affitti è un po' più basso.

Per limitarci alle medie della quattro principali città italiane, ricavabili dalla rilevazione aggiornata a tutto gennaio 2023 del portale immobiliare it, a Milano il prezzo medio richiesto per le abitazioni risulta di 5.185 euro per metro quadrato, a fronte di un canone mensile di 21,29 euro al metro. Ipotizzando un mutuo a tasso fisso al 4% per 30 anni, la spesa mensile per la rata relativa all'acquisto di una casa di 80 metri è di 1.584 euro, a fronte di un canone di 1.703.

Nella Capitale il confronto dà come risultato 1.012 euro di rata e 1.172 di canone, a Torino 588 contro 793 e infine a Napoli per il servono 854 euro contro 1000 per l'affitto.

Fin qui la teoria, nella pratica oggi è difficile avere il mutuo e ancora più complicato trovare un'abitazione in affitto con un contratto di lunga durata. Un finanziamento all'80% come quello che qui ipotizziamo richiede o garanzie ulteriori di terzi o un reddito derivante da un flusso sicuro di entrate e almeno triplo (al netto di altri eventuali debiti, come l'acquisto rateale per l'auto) rispetto all'importo della rata.

Per quanto riguarda gli affitti, un altro portale, idealista.it, segnala che nel quarto trimestre 2022 l'offerta in Italia è diminuita del 36%, ma nella quattro grandi città sopra citate i dati sono ancora più eclatanti: la Capitale ha fatto segnare -60%, Milano -49%, Napoli -40% e Torino addirittura -81%. Le case stanno sparendo essenzialmente per ragioni fiscali: per un proprietario optare per la cedolare secca significa rinunciare al recupero dell'inflazione, perché l'adesione al regime fiscale agevolato è subordinato all'impossibilità di applicare l'adeguamento annuo del canone alla variazione dell'indice Istat.

Così le case che ci sono vengono locate perlopiù con gli affitti brevi a turisti o stagionali a studenti, e l'offerta di locazioni di lunga durata è residuale e proposta a condizioni sfavorevoli.

In favore del mutuo c'è poi un altro aspetto: oggi i tassi sono al 4% ma se si sceglie il fisso non subiranno aumenti in nessun caso, mentre quando il costo del denaro iniziasse a scendere, il mutuo può essere surrogato con uno più conveniente.

Lasciare a metà un contratto di locazione per sostituirlo con un altro più conveniente, ammesso di trovarlo, è assai meno agevole.